



**Votre conseiller : John GUIGUE**  
**Chalon Sur Saône**  
 1, rue de la Grange Frangy  
 71100 CHALON SUR SAONE  
 ✉ j.guigue@neyrat-immobilier.fr  
 ☎ 03.85.48.87.53  
 ☎ 06 81 53 23 67  
 🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –  
**Investissement,**  
 125.12 m<sup>2</sup>  
**CHAMPFORGEUIL**

**125 000 €**



#### REFERENCE

Référence : **18508**

#### DESCRIPTION

Lot de deux appartements composé avec terrain, idéal investisseur ou projet multi-usage.  
 D'une surface habitable totale d'environ 125 m<sup>2</sup>.

Au rez-de-chaussée un T3 propose une cuisine ouverte sur séjour, un salon d'environ 18 m<sup>2</sup> et deux chambres (11 et 13 m<sup>2</sup>), complétés par une salle de douche, un WC séparé et un espace chaufferie/rangement. L'agencement privilégie la praticité et la circulation fluide entre les pièces, avec des surfaces exploitables au quotidien. La terrasse de 16 m<sup>2</sup> et le terrain de 53 m<sup>2</sup> apportent un espace extérieur privatif permettant de profiter du soleil et d'installer un coin repas ou des plantations.

En cours de location, futur loyer 700€ hors charges, DPE E.

Actuellement loué bail 3/6/9, 500€/mois hors charges, DPE F.

Total loyer : 14 400€/an

Taxe foncière : 1660€

Rentabilité brut : 11,50%

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1280 à 1770 euros (année 2021).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

#### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**E 270** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**C 18** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

#### CARACTERISTIQUES

**Surface de 125.12 m<sup>2</sup>** **6 pièces**  
**4 chambres** **2 salles**  
**1 terrasse**

## SURFACES PRINCIPALES

Terrasse : **16 m<sup>2</sup> environ**

## SURFACES DETAILLEES

Cuisine ouverte :	<b>7 m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>18.2 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>11.2 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>13.2 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>0.8 m<sup>2</sup></b>
Rangement :	<b>3.8 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>1.1 m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>2.4 m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>20 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>5.7 m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>12.3 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>11.1 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>10.4 m<sup>2</sup></b>
Rangement :	<b>0.7 m<sup>2</sup></b>
Rangement :	<b>1.5 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.3 m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>4.6 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles d'eau :	<b>2</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/ELECTRIQUE</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Ballon</b>
Eau froide :	<b>COLLECTIF</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 660 €/an**

## INFORMATIONS FINANCIERES

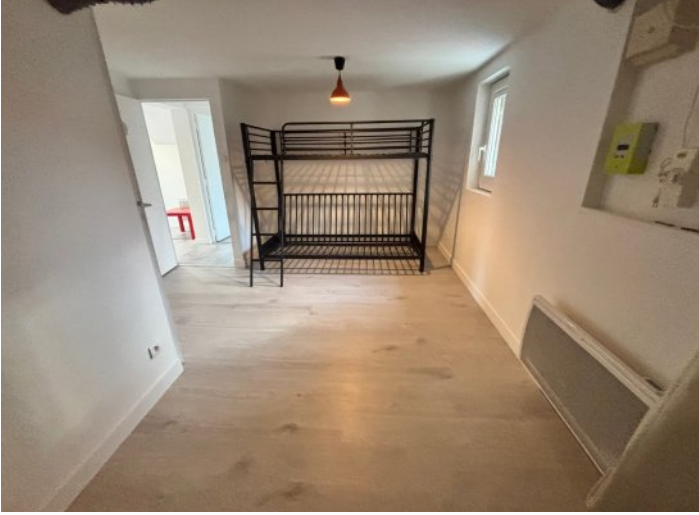
Prix de vente :	<b>125 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>

## COPROPRIETE

Statut :	<b>Soumis au statut de la copropriété</b>
Copropriété de :	<b>5 lots</b>
Procédure en cours :	<b>Non</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :  
• Proche école primaire







Naturellement ensemble !



ON VA VOUS **ÉCLAIRER**  
SUR LE **MEILLEUR** MOYEN  
DE **PLACER** VOS **ÉCONOMIES**

Protégez  
votre retraite

Générez des  
revenus réguliers

Créez un patrimoine  
familiale durable

Diversifiez vos  
investissements

## OFFRE SPÉCIALE\*

6 mois de gestion offerts +  
6 mois de garantie des loyers impayés offerts +  
déclaration de revenus fonciers offert la première année

\*Pour l'acquisition d'un bien immobilier avec Neyrat Immobilier, et sa mise en gestion par nos services.

**NEYRAT IMMOBILIER**  
VOUS **PROPOSE** UNE GAMME  
DE **PRODUITS INVESTISSEURS**

Emplacement - équipement - surface  
et prix sont étudiés pour un placement locatif sécurisé

➔ [www.neyrat-immobilier.fr](http://www.neyrat-immobilier.fr)